

RINGKASAN PENELITIAN

Judul Penelitian: ASPEK YURIDIS PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH
SUSUN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN
Ketua Peneliti : Naniek Endang Wrediningsih
Anggota Peneliti : M. Isnaeni
Leonora Bakarbesy
Enny Narwati
A. Yudha Hernoko
Fakultas/Puslit : Hukum
Sumber Biaya : OPF Universitas Airlangga Tahun 1996/1997
SK Rektor No. 6229/J03/PL/96
Tanggal 1 Agustus 1996

1. Masalah Penelitian

Maraknya bisnis di bidang property, khususnya condominium/apartemen, demikian prospektif dan menjanjikan keuntungan. Sejalan dengan perkembangan akan perumahan dan pemukiman bagi golongan menengah keatas dan upaya mengatasi kelangkaan lahan, pembangunan condominium telah mendorong para pengembang untuk saling berkompetisi untuk meraih keuntungan sebanyak-banyaknya. Namun ternyata langkah tersebut lebih berorientasi pada keuntungan bisnis semata (profit oriented), sedang pada sisi lain, khususnya aspek hukum (perlindungan bagi konsumen) dirasa masih kurang.

Pada dasarnya konsumen perlu memperoleh informasi yang lengkap dan akurat mengenai obyek yang bersangkutan. Namun dalam praktek seringkali terjadi konsumen hanya memperoleh informasi yang terbatas dan terkadang terkesan iklan isapan jempol belaka.

Sering pula dijumpai kondisi dimana produsen yang mempunyai posisi yang kuat menyalahgunakan posisinya untuk menekan pihak konsumen yang berada dalam posisi lemah. Kondisi tersebut mengarah pada adanya penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden; undue influence).

Dalam sistem hukum Indonesia, perlindungan konsumen baik dari sisi hukum pidana maupun hukum perdata dimungkinkan. Namun demikian untuk sisi hukum perdata terdapat kendala yang cukup merepotkan. Memang melalui pasal 1365 BW (onrechtmatige daad) konsumen yang dirugikan dapat menggugat ganti rugi (liability based on fault). Hanya saja konsumen akan terbentur pada aspek pembuktian (vide pasal 1865 BW jo. pasal 163 HIR), dimana hal ini akan membe-ratkan dan menyulitkan konsumen. Untuk itu perlu dipikirkan penerapan beban pembuktian terbalik (liability without fault; strict liability).

Dari uraian diatas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

- 1 Bagaimana proses pengikatan jual beli apartemen/condominium?
- 2 Bagaimana upaya hukum di dalam melindungi kepentingan konsumen pembeli apartemen/condominium?

2. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pengikatan jual beli apartemen/condominium yang terjadi di dalam praktek. Pemahaman akan masalah ini sangat penting mengingat selama ini begitu banyak/menjamurnya transaksi-transaksi yang ternyata kurang ditunjang kesiapan aspek yuridis untuk mengatur transaksi tersebut.

Dengan memahami kekurangan-kekurangan yang terdapat di dalam proses pengikatan jual beli apartemen/condominium, khususnya dari sisi perlindungan konsumen, diharapkan dapat dipikirkan/diupayakan semaksimal mungkin perlindungan hukum kepada masyarakat, khususnya pembeli agar dapat melakukan trnasaksinya dengan aman serta terjamin kepastian hukum posisinya.

3. Metode Pendekatan

Pelaksanaan penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif dan analisa yuridis kualitatif, yaitu dengan mendiskripsikan praktek jual beli condominium/apartemen di Surabaya untuk kemudian dikaitkan dengan aturan main (peraturan hukum) yang terkait.

Data:

Primer: wawancara dengan pengembang, konsumen, notaris dan bank.

Sekunder: Bahan hukum, model kontrak ikatan jual beli; literatur lain yang menunjang penelitian ini.

Populasi: Pihak-pihak yang terkait dalam mekanisme pengikatan jual beli condominium/apartemen di Surabaya.

Sampel : Secara purposive diambil dari pihak-pihak yang terkait dalam proses pengikatan jual beli yang mewakili pengembang (developer), konsumen, notaris, dan bank (pemberi fasilitas Kredit Pemilikan Condominium/Apartemen). Juga diambil sampel model kontrak/perjanjian pengikatan jual beli Condominium/Apartemen yang dibuat secara sepihak oleh pengembang.

Selanjutnya dari seluruh rangkaian kegiatan penelitian tersebut, pada akhirnya akan diteliti mengenai praktek pengikatan jual beli yang melibatkan pengembang, konsumen, notaris dan bank. Juga mengenai isi perjanjian pengikatan jual beli tersebut akan dikaji untuk dikaitkan dengan aturan hukum yang ada sebagai norma pengukur (parameter) proses kegiatan ini.

Lebih lanjut akan ditarik suatu kesimpulan, yang diharapkan akan memberikan solusi mengenai mekanisme pengikatan jual beli Condominium/Apartemen yang seimbang bagi para pihak.

4. Simpulan Dan Saran

Masih terdapat celah hukum yang menguntungkan pengembang namun di sisi lain merugikan konsumen. Celah hukum tersebut banyak diterobos atau disimpangi bahkan secara terang-terangan dilanggar. kondisi demikian tentu saja akan menciptakan iklim yang kurang kondusif bagi perkembangan condominium/apartemen di masa-masa yang akan datang.

Untuk memberi jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi konsumen, sudah mendesak untuk segera diundangkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Dengan demikian sinyal negatif yang berkembang sementara ini dapat ditepis, bahwa konsumen selama ini kurang mendapat perlindungan dan kepastian hukum.

